

Einwohnergemeinde 3425 Koppigen

Liegenschaft "Flury" Hauptstrasse 14 in 3425 Koppigen

Kostenschätzung Variante 1 / Restaurant und Laden

- Grundlagen:**
- Pläne best. Zustand der Liegenschaft
 - Handskizzen Projekt vom Berichtsverfasser
- Erwerb:**
- Der Erwerb der Liegenschaft ist in der Kostenzusammenstellung nicht enthalten
- Massnahmen:**
- Rückbauarbeiten Küche und Ladenlokal, Abbruch Fassade ehm. Backstube westseitig
 - Anpassungen der Raumeinteilung im Bereich ehemalige Backstube, Erweiterung westseitig sowie Vorbereitung Treppenhaus / Lift für eine spätere Erschliessung der Obergeschosse
 - Ersatz der Kücheneinrichtung und Buffetanlage an bestehendem Standort, Lager und Kühlbereiche in der ehemaligen Backstube. Zugang / Anlieferung Restaurant westseitig
 - Rückbauarbeiten Ladenlokal, Instandsetzung Boden- und Wandbeläge, Installationen sowie erstellen Lagerfläche und sep. WC-Anlage, Anlieferung Ladenlokal westseitig
 - Restaurantmobiliar sowie Einbau Ladeneinrichtung sind nicht in den Kosten enthalten

Arbeitsgattung	KS-Summe	Bemerkungen
0 Grundstück		
Grobkostenschätzung +/- 20%		
Grundstückserwerb		Erwerb Liegenschaft nicht enthalten
Total Grundstück	ca. Fr.	0.00
1 Vorbereitungsarbeiten		
Grobkostenschätzung +/- 20%		
Demontagen		Räumungen
Abbrüche		bei BKP 22 / 23
Entsorgung Bauabfälle		Keine Massnahmen enthalten
Mobi-Toil		WC Anlage inkl. Reinigung
Elektroinstallationen		bei BKP 2
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage		bei BKP 2
Sanitäranlagen		bei BKP 2
Honorare		Anteil Honorare Vorbereitung
Total Vorbereitung	ca. Fr.	7'000.00
2 Umbauten im Restaurant / Laden		
Grobkostenschätzung +/- 20%		
21 Untergeschoss / nur teilweise unterkellert mit Lagerraum		
Massnahmen:		• Keine Massnahmen
Annahme keine Massnahmen		Zustand belassen
Honorare		Anteil Honorare UG
Total Untergeschoss	ca. Fr.	0.00

22 Erdgeschoss / Anlieferung Laden und Restaurant, Fassadenbereich West

Grobkostenschätzung +/- 20%

Massnahmen:

- Abbruch Holzvorbauten / Provisorium westseitig
- Abbruch und Abfangung bestehender Fassadenteil Backstube (Massiv)
- Neuerstellung Fassadenbereich, mit Erweiterung Bereich Restaurantküche
- Erstellen Zone für zukünftige Erschliessung OG (später Treppe/Aufzug)
- Neue WC-Anlage zu Laden
- Dämmung / Verlegeplatten über Decke EG, Laden / ehem. Backstube
- Erstellen Wärmeverteilung (Backstube bisher unbeheizt)
- Innenausbauarbeiten Boden / Wand- und Decken
- Inneneinrichtungen Türen / Schreinerarbeiten etc.

Rückbauarbeiten Holzbau

Abfangung Statik/Abruch Fassade

Rückbauarbeiten Fassade West

Rückbau Innenraum Backstube

Bodenplatte erweitern

Aussenwände

Decke in Holz über Erweiterung

Bedachungsarbeiten

Spenglerarbeiten

Gerüstarbeiten Fassade West

Fenster Westfassade

Aussentüren

Aussendämmung Fassade West

Dämmung Decke

Innenwände Backstein neu

Innenwände Leichtbau

Elektroinstallationen

Beleuchtung

Heizungsinstallationen

Sanitärinstallationen

Unterlagsboden

Plattenarbeiten Böden im EG

Plattenarbeiten Wände

Gipsarbeiten

Deckenverkleidungen in Gips

Innentüren in Holz

allg. Schreinerarbeiten

Malerarbeiten

Möbiliar

Diverses

Honorare

Abbruch Holzvorbau west

Statische Massnahmen / Prov.

Mauerwerk / Fenster / Installationen

Boden, Wand und Deckenbeläge

Bodenplatte West erweitern

Neuaufbau Fassade West

Balkenlage / Dämmung / Verklöd.

Instandstellungen

Instandstellungen

Für Arbeiten Erweiterung West

3 Fenster Westseitig

2 Aussentüren

Fassade Westseitig

Dämmung auf Decke OG

Zone Ausbau Treppenhaus

Neue Innenwände/WC -Anlage Laden

Neuinstallation

Grundbeleuchtung

Neue Wärmeverteilung

Neue WC-Anlage zu Laden

Bereich Erweiterung

Plattenbelag Fr. 50.-- / m2 unverlegt

Wandplatten WC-Anlage

Grundputz und Abrieb

Leichtbauplatten und Spritzputz

3 Innentüren neu

Fenstersimse und Diverses

Anteil Anstriche EG

Keine Massnahmen enthalten

Annahme

Anteil Honorare im EG

Total Erdgeschoss**ca. Fr.****225'000.00****23 Erdgeschoss Restaurant**

Grobkostenschätzung +/- 20%

Massnahmen:

- Rückbau bestehende Küchen- und Buffeteinrichtung
- Rückbau Boden und Wandbeläge in Küche und gleichw. Ersatz
- Schützen bestehenden Bodenbelag im Gastraum (ca. 4-jährig)
- Abluftanlage im Gastraum reinigen
- Anpassung der san. Installationen an neue Küchen- und Buffeteinrichtung
- Erneuerung el. Installationen im Küchenbereich, Anpassungen Gastraum ohne Änderung der Beleuchtung
- De- und Wiedermontage Heizkörper für Malerarbeiten
- Malerarbeiten im Gastraum und Küche

Schutzmassnahmen best. Bauteile	Abdekarbeiten best. Bodenbelag
Rückbau Kücheneinrichtung	Ausbau und Entsorgung
Rückbau Buffetanlage	Ausbau und Entsorgung
Rückbau Plattenbeläge Küche	Wand- und Bodenplatten abbrechen
Instandstellung Untergrund	Wände / Böden Küche
Baumeisterarbeiten Küche	Annahmebetrag / Spitzarbeiten
Elektroinstallationen Küche	Umbauarbeiten Küche und Buffet
Elektroinstallationen Gastraum	Anpassungen bestehender Installation
Beleuchtung Küche	Neuinstallation Küche
Beleuchtung Gastraum	Keine Massnahmen enthalten
Heizungsinstallationen	De- und Wiedermontage Heizkörper
Lüftungsanlagen	Reinigung der Lüftung im Restaurant
Sanitärinstallationen Küche / Buffet	Annahmebetrag Sanitäre Installationen
Sanitärinstallationen WC-Anlage	Annahmebetrag Instandsetzungen
Anpassungen best. Deckenverklg	Annahmebetrag im Gastraum
Gipserarbeiten Küche	Decke Küche
Gipserarbeiten Gastraum	Kleinflächen
Abschlussfront Küche / Buffet	Ersatz Front mit Pendeltüre
Plattenarbeiten Boden Küche	Plattenbelag Fr. 50.--/m2 unverlegt
Plattenarbeiten Wände Küche	Plattenbelag Fr. 50.--/m2 unverlegt
Schmutzschleuse Eingang	Schmutzschleuse Eingang ersetzen
Malerarbeiten Küche	Decke und Türen, u. Abstellraum
Malerarbeiten Gastraum	Wände und Fenster u. Heizkörper
Baureinigung	Annahmebetrag
Diverses und Reserve	Annahmebetrag
Honorare	Anteil Honorar Restaurant
Total EG Restaurant	ca. Fr. 150'000.00

24 Erdgeschoss Ladenlokal

Grobkostenschätzung +/- 20%

Massnahmen:

- Rückbau der bestehenden Ladeneinrichtung
- Einfacher Umbau des Ladenlokales, neue Wand- und Bodenbeläge
- Erstellen Lagerraum und sep. WC-Anlage - in Kostenstelle 22 enthalten
- Schliessen des offenen Durchganges zum Restaurant
- Anpassungen an Elektroinstallationen
- Malerarbeiten an Wänden, decken und Ausbauteilen

Rückbauarbeiten Ladeneinrichtung	Verkaufstheke und Regale
Abbruch Wandverkleidungen	Entfernen best. Wandverkleidungen
Entfernen Plattenbeläge	Abbruch best. Plattenbeläge
Trennwand gegen Restaurant	Erstellen Wand in Leichtbau
Wandverkleidungen	Aufdoppelung Gipsplatten
Anpassungen best. Deckenverklg	Annahmebetrag
Eingangstüre Laden	Revision Schiebetüre
Elektroinstallationen	Anpassungen HV und UV / Annahme
Beleuchtung	Bestehend / Ausbau durch Betreiber
Heizungsinstallationen	De- und Wiedermontage Konvektoren
San. Installationen	Keine Massnahmen enthalten
Gipserarbeiten	Abrieb auf Fermacell
Schiebetüre zu Rückraum	Neue Schiebetüre in Holz
Schliessanlagen	Ersetzen und Anpassen
Plattenarbeiten	Plattenbelag Fr. 70.- / m2 unverlegt
Schmutzschleuse	Schmutzschleuse neu
Malerarbeiten	Decken / Wände / Ausbauteile / Konv.
Baureinigung	Annahmebetrag Anteil
Diverses und Reserve	Annahmebetrag
Honorare	Anteil Honorar Ladenlokal
Total EG Ladenlokal	ca. Fr. 55'000.00

25 Fassade / Dach zu Laden und Restaurant

Grobkostenschätzung +/- 20%

Massnahmen:

- Reparaturen Dach und Fassadenschalung
- Instandstellung Fenster und Türen, ohne Ersatz
- Malerarbeiten Fenster und Türen sowie Verputz und Fassadenschalung

Gerüstarbeiten

Instandstellung Dach

Instandstellungen Fassade

Instandstellungen Fenster

Beschattungseinrichtungen

Haustüren

Schliessanlage

Dämmung über EG / Betondecke

Spenglerarbeiten

Malerarbeiten

Elektroinstallationen

Diverses und Reserve

Honorare

Punktuelle Gerüstungen

Reparaturen / Dachkontrolle

Reparaturen an Fassadenschalung

Instandstell. Dichtungen / Beschläge

Keine Massnahmen enthalten

Keine Massnahmen enthalten

Zu Aussentüren ersetzen / Anpassen

Keine Massnahmen enthalten

Instandstellungen / Reparaturen

Malerarbeiten Fenster / Türen

Verputz und Fassadenschalung EG

Annahme keine Massnahmen

Annahmebetrag

Anteil Honorare Fassade / Dächer

Total Fassade / Dächer**ca. Fr.****40'000.00****Total Umbauten best. Geb. ca. Fr. 470'000.00****3 Betriebseinrichtungen**

Grobkostenschätzung +/- 20%

Massnahmen:

- Einrichtung neue Küchen- u. Buffetanlage, Budgetbetrag gem. Küchenbauer für einfache Restaurantanlage / Café
- Kühl- und Lagereinrichtungen für einfach. Betrieb, Budget gem. Küchenbauer
- Abluftanlage für Küchenbereich, Budgetbetrag gem. Küchenbauer. Da die bestehende Anlage älter als 25 Jahre ist wird der Ersatz empfohlen.

Kücheneinrichtung

Buffetanlage

Lager und Kühleinrichtung

Lüftungsanlagen

Diverses und Reserve

Honorare

Kücheneinrichtung einfacher Standard

Neue Buffetanlage

Kühl- und Lagereinrichtungen

Ersatz der Abluftanlage Küche

Annahmebetrag

Anteil Honorare

Total Betriebseinrichtung ca. Fr. 450'000.00**4 Umgebungsarbeiten**

Grobkostenschätzung +/- 20%

Umgebungsarbeiten

Werkleitungen (Wasser/El./Tel.)

Diverses und Reserve

Honorare

Anpassungen Zugang West, Anlieferung

Anpassungen Gartenrestaurant

Bestehend, keine Massnahmen

Annahmebetrag

Anteil Honorare Umgebung

Total Umgebung ca. Fr. 15'000.00

Arbeitsgattung	KS-Summe	Bemerkungen
----------------	----------	-------------

5 Baunebenkosten

Grobkostenschätzung +/- 20%

Baubewilligung

Anschlussgebühren

Vervielfältigungen, Plankopien

Bauzeit- und spez. Versicherung

Baukreditzinsen, Bankspesen

Annahme, Baubewilligung erforderlich
Erhöhung BW-Werte Küche / WC-Anlage
Plankopien, etc.
Geb. Versicherung für Bau, keine Massn.
Bauzinse während Bauphase bauseits

Total Baunebenkosten	ca. Fr.	8'000.00
-----------------------------	----------------	-----------------

9 Mobiliar

Grobkostenschätzung +/- 20%

Mobiliar Restaurant

Mobiliar / Ladeneinrichtung

Durch den Betreiber zu stellen
Durch den Betreiber zu stellen

Total Mobiliar	ca. Fr.	0.00
-----------------------	----------------	-------------

Zusammenstellung der Hauptgruppen

0	Grundstück	ca. Fr.	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten	ca. Fr.	7'000.00
2	Gebäude	ca. Fr.	470'000.00
3	Betriebseinrichtungen	ca. Fr.	450'000.00
4	Umgebung	ca. Fr.	15'000.00
5	Baunebenkosten	ca. Fr.	8'000.00
9	Mobiliar	ca. Fr.	0.00
Total Anlagekosten		ca. Fr.	950'000.00